



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-13930616_3

RESUMEN EJECUTIVO					ANTECEDENTES	
CLIENTE	HEDER FABIAN HERNANDEZ GUZMAN				FECHA VISITA	22/11/2023
NIT / C.C CLIENTE	13930616				FECHA INFORME	23/11/2023
DIRECCIÓN	CL 165 8H 60 AP 208				DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 3			EDAD (AÑOS)	21 años
BARRIO	USAQUEN				REMODELADO	
CIUDAD	Bogotá D.C.				OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Cundinamarca				TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14				USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial					
VALUADOR	GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO					
IDENTIFICACIÓN	30050594					

ASPECTOS JURIDICOS						
PROPIETARIO	CORREA ROJAS MARIA CRISTINA					
NUM.	2034 Escritura	NOTARIA	7	FECHA	08/06/2023	
ESCRITURA	Propiedad					
CIUDAD	Bogotá D.C.	DEPTO		Cundinamarca		
ESCRITURA						
CEDULA	AAA0159NOWF					
CATASTRAL						
CHIP	AAA0159NPOM					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N/A					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIF. EL RINCON DEL SENORIAL P.H					
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	316000	VRxM2	5888.93	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	1.98%					

OBSERVACIONES GENERALES					ACABADOS		
Inmueble ubicado en: La CL 165 8H 60 AP 208					DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Al inmueble se llega así: carrera 9, carrera 7, calle 165.					Sala	Normal	Bueno.
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.					Comedor	Normal	Bueno.

DEPENDENCIAS				DOTACIÓN COMUNAL				
Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3	Bicicletero	Si	
Comedor	1	Estar	1	B. priv	1	Piscinas	No	
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza		TerrazaComunal	No	
Zropia	1	BServ	0	Jardín	0	PlantaElect.	No	
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0	Calefaccion	No	
Garajes	1	Exclusivo	NO	Sencillo	SI	Gar.Visit.	Si	
Cubierto	SI	Privado	SI	Doble	NO	Gimnasio	No	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	NO	Porteria	Si	
IntegralAla	NO				ZonaVerde	Si	Tanque	Si
Vivienda					Aire	No	Shut	Si
							Teatrino	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 242,324,517.56

VALOR ASEGURABLE \$ COP 245,086,720.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

NOMBRES Y FIRMAS



GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO
Perito Actuante
C.C: 30050594
RAA: AVAL-30050594



Los Rosales Constructora Inmobiliaria
S.A.S.
Nombre de la firma

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1 UND / PH 39
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Privado

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad

horizontal: Escritura 1935 del 12-07-2000 NOTARIA 30 de SANTAFE DE BOGOTA D.C.

Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: 555 DEL 2021.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	57.34	AREA	M2	53.66
AREA PRIVADA	M2	53.66	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	53.66	AREA PRIVADA VALORADA	M2	53.66

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 165 8H 60 AP 208 | USAQUEN | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1935, fecha: 12/07/2000, Notaría: 30 y ciudad: BOGOTA.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media
Nivel de equipamiento	
Comercial	Bueno
Escolar	Bueno
Asistencial	Bueno
Estacionamientos	Bueno
Áreas verdes	Bueno
Zonas recreativas	Bueno

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vias Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	
	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental

Aire: Basura: Ruido: Cond.seguridad: Aguas servidas:
NO NO NO NO NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	Porticos_Vigas_Columnas
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	5
Nº de Sótanos	1
Vida Util	100
Vida Remanente	79
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CL 165 8H 60 AP 208

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2002

Comentarios de estructura

La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación y mantenimiento.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apto 208	53.66	M2	\$4,133,666.00	91.54%	\$221,812,517.56
Area Privada	GJ 13	12.82	M2	\$1,600,000.00	8.46%	\$20,512,000.00
TOTALES					100%	\$242,324,517.56

Valor en letras
Doscientos cuarenta y dos millones trescientos veinticuatro mil quinientos diecisiete Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$242,324,517.56
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

General: Inmueble ubicado en: La CL 165 8H 60 AP 208

Al inmueble se llega así: carrera 9, carrera 7, calle 165.

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

Garaje: El inmueble cuenta con un cupo para parqueadero de uso privado, ubicado en el sótano del edificio.

Entorno: En el sector de santa teresa, ciudad de Bogotá, el equipamiento urbano destaca por una variedad de servicios, desde centros educativos hasta instalaciones recreativas. El impacto ambiental se ve moderado, con áreas verdes y planificación urbana que busca la sostenibilidad. Las vías presentan una buena conectividad, facilitando el acceso a puntos claves en la ciudad.

Propiedad horizontal: Escritura: 1935, Fecha escritura: 12/07/2000, Notaría escritura: 30, Ciudad escritura: BOGOTA, Administración: 316000, Total unidades: 1 UND / PH 39, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Biciclítero: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 1

Estructura: La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación y mantenimiento.

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: ACABADOS:

los acabados del inmueble están en buen estado de conservación, lo que contribuye positivamente a su valor. La calidad y el mantenimiento adecuado de estos elementos reflejan un nivel satisfactorio de cuidado y pueden influir favorablemente en la tasación del inmueble.

PISOS: Pisos en cerámica

MUROS: Pintados y pañetados

COCINA: semi - integral, gabinetes en madera, mesón en acero inoxidable, muros enchapados en cerámica.

BAÑOS: Pisos, muros enchapados en cerámica, división de baño en acrílico.

PUERTAS Y VENTANAS: Puertas en madera, ventanas en vidrio y aluminio.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**; se utiliza el siguiente (s) método(s):

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	EDIF. EL RINCON DEL SEÑORIAL	3	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	0	\$		\$	\$4,426,015.65	3004603710
2	EDIF. EL RINCON DEL SEÑORIAL	3	\$230,000,000	0.95	\$218,500,000	0	\$		\$	\$4,071,934.40	3187077945
3	EDIF. EL RINCON DEL SEÑORIAL	2	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	0	\$		\$	\$3,894,893.78	3123958586
4	SANTA TERESA	5	\$255,000,000	0.95	\$242,250,000	1	\$20,000,000		\$	\$4,141,818.86	3138150364
Del inmueble		apto 208		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	21	57	53.66	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,426,015.65
2	21	57	53.66	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,071,934.40
3	21	57	53.66	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,894,893.78
4	20	57	53.66	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,141,818.86
	21 años									
								PROMEDIO	\$4,133,665.67	
								DESV. STANDAR	\$220,875.34	
								COEF. VARIACION	5.34%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,354,541.01	TOTAL	\$233,664,670.85
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,912,790.33	TOTAL	\$209,960,329.12
VALOR TOTAL	\$221,812,517.56			

Observaciones:

Enlaces:

3.-<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/ormada-norte/bogota/7534218>

4.-<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/santa-teresa/bogota/10114042>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 165 8H 60 AP 208 | USAQUEN | Bogotá D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

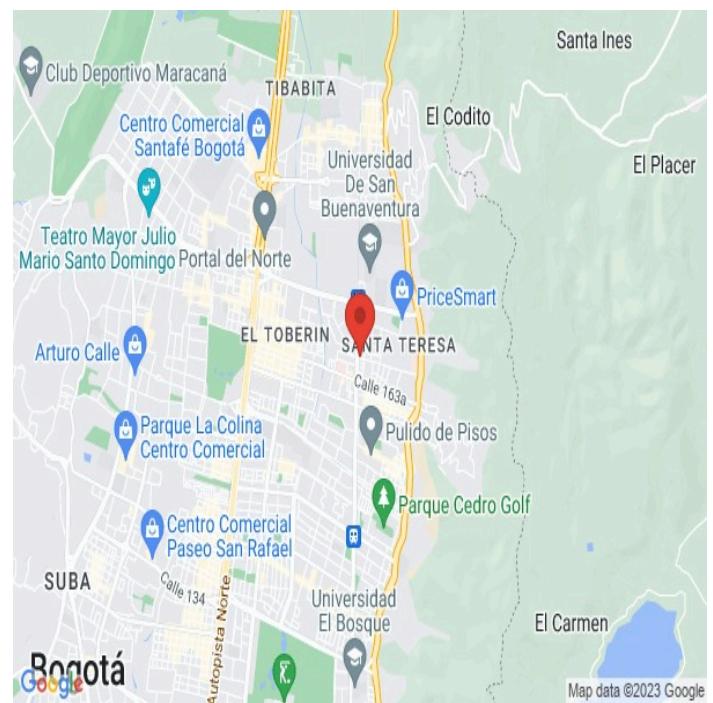
Latitud: 4.7429427029999

Longitud: -74.031288593

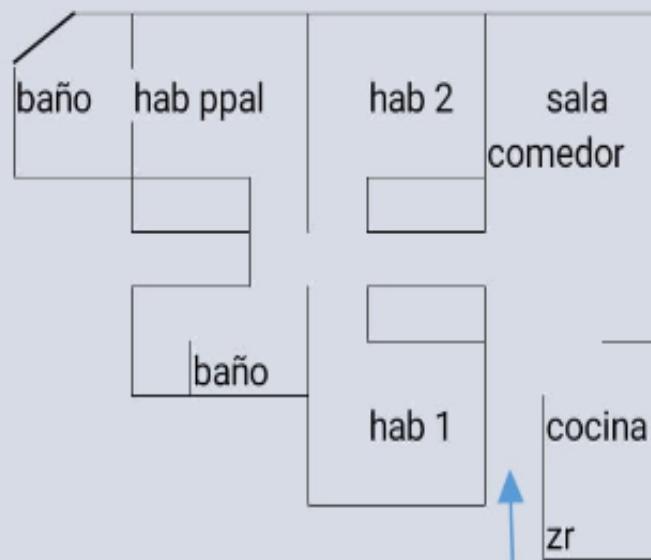
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 44' 34.5948''

Longitud: 74° 1' 52.6404''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



AREA PRIVADA: 53.66m²

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Cocina



Hall o Estar de Habitaciones



FOTOS General

Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



cloakroom hab. Principal



Baño Privado



Baño Privado



Baño Privado



Habitación 2



Habitación 3



FOTOS General

Closet 2



Closet 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Garaje



Escalera común - CJ



Escalera común - CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



FOTOS General

Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Áreas o Documentos

APARTAMENTO NÚMERO 303 INTERIOR 39.

GENERALIDADES: Tiene su acceso por zonas comunes del Proyecto "PARQUES DE BOLÍVAR - LOTE 2". Se halla localizado en el TERCER PISO del respectivo Interior, su altura libre (utilizable) es de dos punto treinta metros (2.30m) aproximadamente y su coeficiente de copropiedad es el consignado en el Reglamento de Propiedad Horizontal, con las Áreas Generales, Dependencias y Linderos, que se describen a continuación: - **AREA TOTAL CONSTRUIDA: CUARENTA Y CINCO PUNTO TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (45.34M²);** que incluyen el **AREA PRIVADA CONSTRUIDA de CUARENTA Y DOS PUNTO DIECINUEVE METROS CUADRADOS (42.19M²)** y el **AREA DE MUROS ESTRUCTURALES, FACHADAS y DUCTOS COMUNALES de TRES PUNTO QUINCE METROS CUADRADOS (3.15M²).** **DEPENDENCIAS PRIVADAS:** Consta de salón-comedor, dos (2) alcobas (una como principal), un (1) baño, cocina

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Áreas o Documentos

La validez de este documento puede verificarse en la página certificada, mencionada en su interior.

SNR SISTEMA NACIONAL DE NOTARIADO Y REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SANTA MARTA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231108461485003595 Nro Matrícula: 080-126267

Página 1 TURNO: 2023-080-1-80911 Impreso el 8 de Noviembre de 2023 a las 09:22:31 AM

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página.

CÍRCULO REGISTRAL: 080 - SANTA MARTA - CESTO, MAGDALENA. MUNICIPIO: SANTA MARTA. VEREDA: MINCA. FECHA APERTURA: 16-09-2010. RADICACIÓN: 2015-080-87715 CON: ESCRITURA DE 10-06-2015. CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION. NUPRIE: ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCIÓN: CABAÑA Y LINDEROS
 APARTAMENTO 303 INTERIOR 39 TERCER PISO con area de CONSTRUIDA 45.34 M² AREA PRIVADA 42.19 M² coeficiente de propiedad 0.1164% copropiedad y demás especificaciones están en ESCRITURA 1413, 2015-080-12. NOTARIA SEGUNDA SANTA MARTA. Artículo 8º Parágrafo 1º de la Ley 1579 de 2012.

ÁREA Y COEFICIENTE
 ÁREA - HECTAREAS - METROS - CENTÍMETROS.
 ÁREA PRIVADA - METROS - CENTÍMETROS. / ÁREA CONSTRUIDA METROS - CENTÍMETROS.
 COEFICIENTE: %

ESTADO DE COLOMBIA
 SISTEMA NACIONAL DE NOTARIADO Y REGISTRO
 080-126267
 La validez de este documento se verifica en la página certificada, mencionada en su interior.

Áreas o Documentos

CONCEJO 500 SANTA MARTA

ALCALDIA DISTRITAL DE SANTA MARTA
 SECRETARIA DE HACIENDA
 IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO
 ESTADO DE CUENTA RESUMIDO

Página 1 de 1 16/10/2023 14:54

Número Predial: 01150002006500901900001414
 Número Predial Anterior: 011500051414001
 Propietario: ERICK JARDÍN ACEVEDO
 Dirección: C 46 64 48 IN 39 AP 303 PARQUES D
 Aviso Actual: 28.668.000
 Destino: HABITACIONAL
 Matrícula Inmobiliaria: 080-126267

INFORMACION RESUMIDA DE FACTURAS			
Concepto	Valor Facturado	Saldo a Favor	Total Facturado
PREDIAL UNIFICADO	103.500	0	103.500
SOBRETASA DEL MEDIO AMBIENTE	444.000	0	444.000
INTERES DE MORA SOBRETASA	81.346	0	81.346
TOTALES	628.846	0	628.846

INFORMACION RESUMIDA DE PAGO			
Concepto	Valor Pagado	Documento	Total Pagado
PREDIAL UNIFICADO	103.500	0	103.500
SOBRETASA DEL MEDIO AMBIENTE	444.000	0	444.000
INTERES DE MORA SOBRETASA	38.415	45.931	81.346
TOTALES	582.915	45.931	628.846

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: PRECIO: Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE --- **Matrícula inmobiliaria:** M.I. --- **Certificado de libertad y tradición:** CLT --- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**:

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-13930616_3



PIN de Validación: c0cf0b2e



<https://www.raa.org.co>



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 30050594, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-30050594.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
23 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles, demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: c0cf0b2e

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicomponentes y Animales

Alcance

- Semicomponentes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: c0cf0b2e



<https://www.raa.org.co>



Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 192 # 11A-51 EDIFI. DARWIN
Teléfono: 3045634995
Correo Electrónico: lucia_1803@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
TECNI-INCAS - TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALÚOS DE BIENES MUEBLES
(MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES URBANOS-RURALES Y ESPECIALES

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	08 Abr 2020

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 30050594.

El(la) señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN de Validación: c0cf0b2e



PIN DE VALIDACIÓN

c0cf0b2e

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los siete (07) días del mes de Noviembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal